ONTARIO REALTY CORPORATION

ANNUAL REPORT **2003/2004**

Table of Contents

Overview	03
Message from the Chair	04
Report from the President	05
2003/2004 Highlights	06
Management Discussion and Review of Operations	08
Responsibility for Financial Reporting	10
Auditor's Report	11
Financial Statements	12
Balance Sheet	13
Statement of Operations and Retained Earnings	14
Statement of Cash Flows	15
Notes to Financial Statements	16
Corporate Directory	23

105-04893/

Overview

Delivering Value, Service and Innovative Solutions

Over the past year the Ontario Realty Corporation (ORC) continued its transition from a traditional, public sector owner/operator of capital assets to a more innovative, service-oriented and customer-focused organization. The ORC employs the best business practices from the public and private sectors.

Mandate

On behalf of Management Board Secretariat, the ORC is the strategic manager of the government's real property. We strive to optimize value through the rationalization of the portfolio; promoting high professional standards while enhancing customer service, and ensuring real estate decisions reflect the government's public policy objectives.

Central East Correctional Centre

ORC Vision

The ORC, a hybrid company with both private and public sector influences, will be a benchmark in public sector real estate management, acting as the primary provider of realty services, including strategic real estate advice, to the Ontario government.

Value Statement

The ORC will operate using the best private and public sector business practices in a transparent and accountable manner, building partnerships through an exceptional team of professional and customer service-driven employees.

Corporate Profile

Open, Accountable and Professional

The ORC is governed by the *Capital Investment Plan Act, 1993*. Pursuant to Subsection 58 of the Act, the objects of the Corporation include the provision of services and financing related to real property and to improvements in real property to the Ontario government and its programs.

On behalf of the government, the ORC manages one of Canada's largest real estate portfolios, with more than 6,000 buildings comprising 50 million square feet of space and 90,000 acres of land. The ORC's activities reach deeply into communities across the province. Currently, the ORC manages real estate assets in approximately 130 communities.

On behalf of the provincial government, the ORC provides a broad range of real estate services, including construction project management, facilities management, portfolio management and asset rationalization. In delivering these services, the ORC operates within the framework of the government agenda, the real estate industry and market conditions.

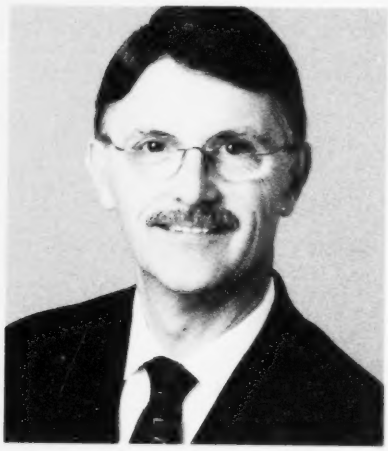
The ORC is led by an experienced team of senior executives with extensive public and private sector real estate experience, working to ensure that the ORC's mandate is met in a way that is open, accountable and professional. Working within clear lines of accountability, the ORC's President and Chief Executive Officer is responsible to the Board of Directors, which, in turn, is accountable to the Chair of Management Board of Cabinet.

Hydro One Corridor Lands

On December 31, 2002, the Government of Ontario assumed ownership of approximately 20,000 hectares (50,000 acres) of Hydro One Networks transmission corridor lands. The purpose of this transfer is to protect corridor land so that it remains available for uses that benefit the public, while recognizing the primacy of transmission and distribution uses. While electricity transmission and distribution remain the first priority, the government believes that there are opportunities for continued secondary land uses.

The ORC is the agency responsible for administering all secondary land use agreements, including: leases, licences and easements. The ORC will also manage the corridor lands not currently bound by secondary land use agreements. The ORC is responsible for working with municipalities on secondary land use planning. In addition, the ORC will manage the sale of surplus corridor lands.

Message from the Chair



As the Acting Chair of the Board for the Ontario Realty Corporation (ORC), I am pleased to take an active role in leading the corporation's activities and overseeing a Board of Directors which draws on a wealth of knowledge and experience in both the public and private sectors.

The ORC set ambitious goals for its outreach activities in 2003/2004. Based on feedback from our stakeholders, we made improving communications at the client ministry level a primary focus for the year. We undertook a multifaceted approach to rebuilding and maintaining key relationships, recognizing the need to earn confidence and trust through a range of communications and outreach activities.

Understanding the importance of partnerships, we reached out to municipal stakeholders across the province through an enhanced contact program. We attended a range of municipal conferences involving such organizations as the Association of Municipalities of Ontario and the Rural Ontario Municipal Association/Ontario Good Roads Association to hear direct feedback and to promote how the ORC's core services can help meet the needs of its customers.

The ORC is committed to customer satisfaction. We understand the importance of listening and responding to: our client ministries, the priorities of local municipalities and to the interests of the real estate industry. We are proud to have a strong team comprised of individuals with valuable private and public sector experience, which enables the ORC to focus on delivering customer service and applying the best business practices for effective management.

The ORC embraces the opportunity to conduct its business in an open, transparent and accountable manner. Over the past year we have worked hard to establish guidelines and procedures that meet or exceed industry standards, thereby ensuring a corporate-wide commitment to high standards of professionalism and transparency.

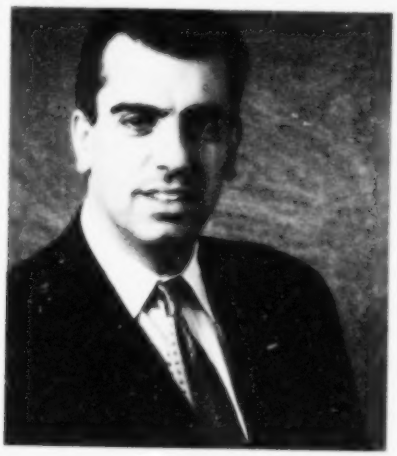
As a result of its excellent work, the ORC has once again received top industry honours. Through our partnership with ProFac, we received an award this year from the Building Owners and Managers Association (BOMA) for building management excellence at the province's Lincoln M. Alexander Building in Orillia. The ORC was also recognized by BOMA for environmental consciousness and energy management at the Garden City Tower in St. Catharines.

Over the past year the ORC continued to set the standard in public sector real estate management, providing strategic solutions and sound advice to its key stakeholders. We remain committed to reaching out to our customers and using their feedback to enhance the real estate services we provide.

I also want to recognize ORC Board members whose terms recently concluded. Scott White (Chair), David Lindsay and Stephen Lim each brought valuable knowledge and experience to the Board and the ORC as a whole. The time and effort each contributed was important and is appreciated.

W. Michael Fenn
Acting Chair and Vice-Chair

Report from the President



The past year has seen the ORC continue to build on its strengths and make changes to better serve the Government of Ontario. We are always striving to improve.

Key corporate objectives for the year were strengthening our foundation, enhancing customer and owner satisfaction, and ensuring that the value of the province's real estate assets is optimized.

Above all, we understand the importance of being responsive to the needs of our clients. As a service-driven organization, the ORC has strengthened its foundation to better position itself to deliver services. We retooled our corporate structure to better align it with the government's objectives, and ministry feedback. We put in place a Strategic Planning and Policy Group, together with a Key Account Team structure, to provide better customer service and enhance the organization's ability to provide timely, accurate and strategic information and advice on the government's realty and accommodation policies. This model was developed in response to the expressed needs of our client ministries.

The ORC understands that keeping its clients informed and maintaining a strong dialogue are key components of effective customer relations. Our stakeholders expressed an interest in hearing more from the ORC and receiving regular communications. In response, ORC launched a quarterly building bulletin initiative in the North and East regions to enhance customer awareness, provide a better understanding of the corporation, and provide information relevant to each of the targeted buildings. In addition, the ORC reached out to building occupants by holding Meet-and-Greets at a number of Ontario government facilities across the province. This allowed the building occupants to talk directly with ORC staff members.

The Corporation had another successful year managing the Ontario Government's real estate portfolio within the funds allocated by Management Board Secretariat. Broadening its capability, the Corporation entered into an agreement to manage a major office complex on behalf of the City of Greater Sudbury in that community. In addition, the Corporation initiated discussions with the construction/design sector to find better ways to ensure that the Ontario Government receives the highest quality of service for its projects.

Sales targets for the Fiscal year were met and costs for managing the Hydro Corridor lands on behalf of Management Board Secretariat came in on budget. Efficient real estate management combined with outreach efforts to our stakeholders made Fiscal 2003/2004 a very successful year.

I am proud to be working with a professional and dedicated staff in providing strategic solutions and sound advice. I would like to thank them for their hard work in a year of continuing transition. I would also like to express appreciation to our Board of Directors for their leadership over the past year.

The ORC remains committed to adding value by taking a leadership role to effectively and efficiently manage the province's real estate portfolio. We will continue to focus on customer service and continue to develop flexible, cost-effective and creative solutions to meet our clients' needs.

Tony Miele
President and Chief Executive Officer

2003/2004 Highlights

Service Excellence Initiative

The ORC continually strives to improve the way it operates.

The "Service Excellence Initiative" was a proactive plan to sustain the areas in which the ORC is currently performing well and to make improvements in others. It was developed following a series of interviews with a broad spectrum of key decision makers within government. Those interviewed provided the Corporation with their expectations of service and suggestions for improvement.

Camelot St. Courthouse, Thunder Bay

The plan addressed four major themes:

- Improved Customer Service
- Proactive Communication
- Strategic Policy Advice
- Internal Collaboration

A critical component to implementing the "Service Excellence Initiative" was to ensure each theme was captured in business unit initiatives within the ORC.

Strengthening our Foundation

The ORC is moving forward to enhance both owner and customer satisfaction through a corporate realignment. The expressed needs of the provincial ministries and a shift in government priorities are providing the guideposts for the ORC to follow. The goal is to provide improved customer service along with enhanced strategic planning and policy recommendations.

The process has seen the introduction of a dedicated Strategic Planning and Policy Group, aimed at increasing the ORC's capacity to develop real estate and accommodations strategies.

The Corporation also began to phase-in a Key Account Team approach, aimed at establishing one-window contact to respond to the unique program needs of our client ministries. Initially, Key Account Teams have been established to work with two clusters of ministries. The teams' responsibilities include:

- Providing proactive real estate advice to ministries
- Ensuring the delivery of value-added facilities services
- Building relationships with key accommodations contacts
- Assisting clients with understanding and justifying their real estate needs
- Partnering with ministries to develop capital plans and Management Board submissions

The Strategic Planning and Policy Group interacts with the Key Account Teams to develop strategic real estate advice.

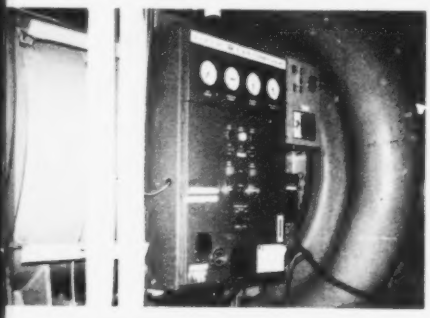
In addition, the realignment structure allows operational staff to focus more on the tasks directly related to managing government buildings. Ministries continue to call their current ORC contacts for:

- Building operations and services
- Building maintenance and repairs
- Tenant services
- Lease administration
- Project management

Keeping our building occupants satisfied across the province is vital if the realignment is to succeed. The views and comments collected from building occupants by ORC operational staff are shared with members of the Key Account Teams and the Strategic Planning and Policy Group. This important information will assist the ORC when it provides portfolio strategy and policy recommendations to our owner and client ministries.

Energy Conservation

The ORC invested in a number of initiatives to reduce energy costs and consumption in provincially-owned buildings across Ontario. These initiatives resulted in significant energy savings, while reducing greenhouse gas emissions. Specific conservation measures undertaken in Fiscal 2003/2004 included bulk energy purchasing, upgrading to energy-efficient heating, ventilation and air-conditioning equipment, retrofitting with new windows and energy efficient lighting, and installing automated systems to help control energy consumption in provincially-owned buildings. The ORC is playing a key role in assisting the government to reach its goal of a 10 percent reduction in energy consumption by 2007.



Chiller Control Unit, Queen's Park Complex

Winning Recognition

The public and private sectors can team up to provide excellent facility management services as demonstrated by the ORC in conjunction with SNC-Lavalin ProFac Inc. Recognition again came from the Toronto Chapter of the Building Owners and Managers Association (BOMA) with two awards.

The ORC and SNC-Lavalin ProFac received a *Certificate of Excellence Award* for the management of the province's Lincoln M. Alexander Building (OPP General Headquarters) in Orillia.

The two were also awarded BOMA's *Earth Award* in recognition of environmental consciousness and energy management at the Garden City Tower in St. Catharines. Home primarily to the Ontario Ministry of Transportation, the complex also houses other provincial, municipal and private sector clients. To be eligible for this award, the Garden City Tower was evaluated under the following categories: environmental management, water/energy efficiency, emissions/environmental impact, and outdoor environment.

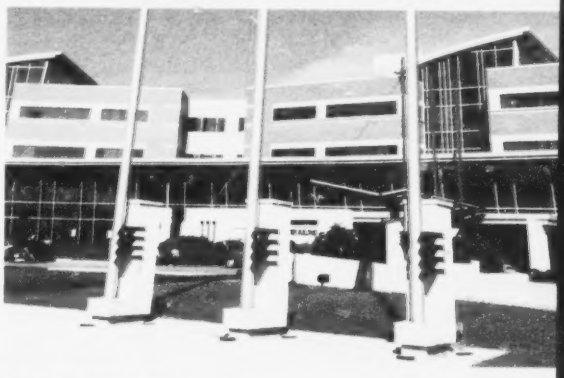
The ORC and ProFac have now jointly received three BOMA awards, following last year's *Certificate of Building Excellence* for the province's Stone Road Complex in Guelph.

Building Relations

A new spirit of cooperation is emerging between the provincial government's real estate services provider and the construction/design sector. The ORC, the Ontario Association of Architects, the Ontario General Contractors Association and the Consulting Engineers of Ontario initiated discussions to determine better ways to work together to deliver design and construction services to the provincial government.

The ORC and those in the construction/design sector are determined to develop solid working relationships in an effort to network, share ideas and identify opportunities.

Since Fiscal 1999/2000, the ORC has overseen almost $600-million worth of capital and construction projects.



OPP Headquarters, Orillia

Management Discussion and Review of Operations

The ORC provides a broad range of real estate services, including facilities management, construction project management, portfolio management and asset rationalization on behalf of Management Board Secretariat (MBS) and its client ministries and agencies.

Facilities Management

This covers building maintenance, repair and operational services. It also includes lease negotiations and administration with third party private sector landlords and tenants, and the subletting of space, asset management and accommodation planning. The Corporation had a corporate objective to achieve a vacancy rate of 2-3%. This objective was exceeded, with a resulting vacancy rate of 1.2%.

Total rental income of the provincial realty portfolio in 2003/2004 was $501.1 million, offset by $379.5 million in expenditures related to ongoing management of its properties. The provincial realty portfolio's net operating income of $109.1 million in this area was used over the year to manage repairs and portfolio restructuring projects in provincially-owned buildings.

In the Greater Toronto Area (GTA) and the Southwest region, SNC-Lavalin ProFac Inc. provides comprehensive facility management. In the Northern and Eastern regions, these services are managed by the ORC and are outsourced to various contractors. The land portfolio is overseen by DEL Management Solutions Inc.

Construction Project Management

This area oversees major construction, repair and alteration projects funded by individual provincial ministries and agencies. This division manages approximately $145 million annually in construction projects, and in doing so helps to create jobs across Ontario and provide a stimulus for economic development in local communities.

On behalf of its clients, in 2003/2004 the ORC spent $53 million on new capital construction, including $24 million spent on small-scale capital projects for various ministries, while a further $31 million was spent on tenant improvement projects on behalf of ministries and agencies, and $61 million on repairs.

St. Lawrence Valley Treatment Centre, Brockville

The bulk of capital construction activity—some $28.2 million—was spent on the construction of new courthouses and correctional facilities. For example, this Fiscal saw the completion of Phase 1 for the St. Lawrence Valley Treatment Centre, Brockville's new state-of-the-art facility. The building houses a provincial jail that has also been designated a psychiatric hospital, a first for Canada.

In 2003/2004, the ORC managed the following projects:

Court Projects:

- Construction or renovation of courthouses in Owen Sound, Chatham and Brockville
- Extensive renovations and building upgrades at Osgoode Hall
- Exterior envelope upgrades for the courthouse at 361 University Avenue in Toronto
- Design of a new courthouse in Pembroke

Police & Correctional Facilities Projects:

- Construction of correctional facilities in Ottawa Carleton
- Design of a GTA Youth Centre
- Design of Trilcor Industry Building on the site of the Lindsay Correctional Facility, Building #13
- Design of the North Bay OPP Communications Centre
- Construction of the Red Lake OPP Detachment
- Expansion of the Ontario Police College in Aylmer, together with the design of an onsite cogeneration project
- Police Services Relocation

Other Projects:

- Construction of W. Ross Macdonald Junior School in Brantford
- Expansion of Ministry of Health and Long Term Care facilities at 81 Resources Road, Toronto
- Design of Rural Development Centre at Ridgetown College in Guelph
- Ontario Fire College, Gravenhurst
- Repairs at Hepburn Block, Toronto
- Restoration of the Whitney Block, Toronto

Portfolio Strategy and Asset Management (formerly Real Estate and Sales Division)

The Real Estate Services and Sales Division was renamed Portfolio Strategy and Asset Management in Fiscal 2003/2004. As part of the new structure, a Strategic Planning and Policy Group was created with responsibility for developing real estate and accommodations strategies, as well as providing policy recommendations to the government.

Garden City Tower, MTO, St. Catharines

The Strategic Planning and Policy Group provides portfolio strategy and policy recommendations to our owner and client ministries. In addition, this group will develop the framework for corporate long-term business planning and interact with the Key Account Teams to develop strategic real estate advice. The Key Account Team approach is being phased-in to provide ministries with one-window contact when dealing with the ORC.

Each year the ORC sells properties on behalf of MBS and other ministries. Gross property sales were $29.5 million in 2003/2004. The Corporation met its objective of attaining 95% of the appraised value for property disposition as a result of implementing clear strategies focused on real property sales and asset rationalization throughout the year. the ORC met its overall sales target for 2003/2004.

Items of note:

Princess Margaret Hospital

The ORC completed the sale of the former Princess Margaret Hospital and the proceeds were directed toward homelessness in Toronto. The provincial government announced in January 2004 that the City of Toronto was receiving $3.5 million to help reduce homelessness and provide more affordable housing.

Rouge Park

The negotiated transfer was completed in late Fiscal 2003/2004 by the ORC in consultation with Ministry of Natural Resources and Management Board Secretariat staff, with input from the Toronto Region Conservation Authority and the Rouge Park Alliance. The total commitment of the provincial land dedication to the Rouge Park is more than 1,400 hectares.

A. Grenville & William Davis Courthouse, Brampton

Responsibility for Financial Reporting

The accompanying financial statements of the Ontario Realty Corporation have been prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles and are the responsibility of management. The preparation of financial statements necessarily involves the use of estimates based on management's judgement, particularly when transactions affecting the current accounting period cannot be finalized with certainty until future periods. The financial statements have been properly prepared within reasonable limits of materiality and in light of information available up to June 14, 2004.

Management maintains a system of internal controls designed to provide reasonable assurance that the assets are safeguarded and that reliable financial information is available on a timely basis. The system includes formal policies and procedures and an organizational structure that provides for appropriate delegation of authority and segregation of responsibilities. An internal audit function independently evaluates the effectiveness of these internal controls on a periodic basis and reports its findings to management and to the Board of Directors.

The Board of Directors is responsible for ensuring that management fulfils its responsibilities for financial reporting and internal controls. The Board of Directors reviews and approves the financial statements.

The financial statements have been audited by the Assistant Provincial Auditor. The Assistant Provincial Auditor's responsibility is to express an opinion on whether the financial statements are fairly presented in accordance with generally accepted accounting principles. The Auditor's Report, which appears on the following page, outlines the scope of the Auditor's examination and opinion.

On behalf of Management:

Peter Oakes
Chief Financial Officer & Treasurer
June 14, 2004

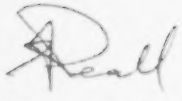
Auditor's Report

To the Ontario Realty Corporation,
Chair of the Management Board of Cabinet,
and to the Minister of Finance

I have audited the balance sheet of the Ontario Realty Corporation as at March 31, 2004 and the statements of operations and retained earnings and of cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with Canadian generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2004 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Canadian generally accepted accounting principles.



Toronto, Ontario
June 14, 2004

Gary R. Peall, CA
Acting Assistant Provincial Auditor

Financial Statements

Ontario Realty Corporation

(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

For the year ended March 31, 2004

Balance Sheet

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

As at March 31	2004	2003
Assets		
Current Assets		
Cash and cash equivalents	$ 33,600	$ 15,409
Prepaid expenses	301	443
Acccounts receivable *(note 6)*	2,703	13,711
Future recoveries from Management Board Secretariat *(note 2)*	770	2,000
	37,374	31,563
Capital assets *(note 3)*	4,349	1,967
	$ 41,723	**$ 33,530**
Liabilities and Retained Earnings		
Current Liabilities		
Accounts payable and accrued liabilities	$ 9,222	$ 9,390
Provision for severance costs *(note 2)*	3,202	2,000
Current portion of capital lease obligations *(note 4b)*	533	461
	12,957	11,851
Capital lease obligations *(note 4b)*	254	430
Retained Earnings	28,512	21,249
	$ 41,723	**$ 33,530**

Contingencies *(note 5)*

See Notes to Financial Statements

On behalf of the Board:

Michael Fenn
Acting Chair of Board

Malcolm Heins
Chair of Audit Sub-committee

Statement of Operations and Retained Earnings

Ontario Realty Corporation

(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2004	2003
Revenues		
Management fees *(note 6)*	$ 31,482	$ 30,431
Expense reimbursement – in lieu of fees *(note 6)*	13,938	12,938
Direct recoverable costs *(note 6)*	7,315	5,508
Bank interest and other income	692	414
	$ 53,427	**$ 49,291**
Expenses		
Salaries and benefits *(note 2)*	$ 29,914	$ 26,773
Dierct operating expenses	14,236	15,708
Depreciation	1,964	1,352
Interest on capital lease obligations	50	34
Administrative expenses *(note 6)*	–	1,042
Loss on disposal of capital assets	–	3
	$ 46,164	**$ 44,912**
Excess of revenues over expenses before severance costs	7,263	4,379
Provision for severance costs *(note 2)*	930	(900)
Future recoveries from Management Board Secretariat *(note 2)*	(930)	900
Excess of revenues over expenses	$ 7,263	$ 4,379
Retained earnings, beginning of year	21,249	16,870
Retained earnings, end of year	**$ 28,512**	**$ 21,249**

See Notes to Financial Statements

Statement of Cash Flows

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

Year Ended March 31	2004	2003
Cash Flows from Operating Activities:		
Excess of revenues over expenses	$ 7,263	$ 4,379
Adjustments for:		
Depreciation	1,964	1,352
Loss on disposal of capital assets	–	3
Provision for severance costs *(note 2)*	1,502	(900)
Future recoveries from Management Board Secretariat *(note 2)*	930	900
	11,659	**5,734**
Changes in non cash working capital		
Decrease (increase) in accounts receivable	11,008	(5,118)
Decrease in prepaid expenses	142	247
Increase (decrease) in accounts payable and accrued liabilities	(168)	3,405
	22,641	**4,268**
Cash Flows from Investing Activities:		
Purchase of capital assets *(note 3)*	(3,868)	(1,423)
Cash Flows from Financing Activities:		
Severance payments made during year *(note 2)*	(300)	(1,400)
Severance recoveries from Management Board Secretariat during year *(note 2)*	300	1,400
Repayment of capital lease obligations	(582)	(537)
	(582)	**(537)**
Net increase in cash and cash equivalents	18,191	2,308
Cash and cash equivalents, beginning of year	15,409	13,101
Cash and cash equivalents, end of year	**$ 33,600**	**$ 15,409**

See Notes to Financial Statements

Notes to Financial Statements

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

Year ended March 31, 2004

Nature of the Corporation

The Ontario Realty Corporation (the Corporation) was established under the *Capital Investment Plan Act 1993* as a Crown Corporation of the Province of Ontario (the Province). As a Crown Corporation and service organization of the Province the Corporation is exempt from income taxes.

The Corporation provides project management, real estate and property management services to ministries and agencies of the Ontario government that directly own assets or require the Corporation's real estate services. The Corporation manages 51.9 million rentable square feet: 43.7 million owned by the Province and 8.2 million leased from the private sector, as well as 90 thousand acres of land owned by the Province.

The *Act* requires that any surplus funds shall, upon the instructions of the Minister of Finance, be paid to the Consolidated Revenue Fund of the Province of Ontario. In determining the amount payable, if any, the Minister of Finance shall ensure that the payment will not impair the Corporation's ability to pay its liabilities, to meet its obligations as they become due or to fulfill its contractual commitments.

1. Summary of Significant Accounting Policies

These financial statements are prepared in accordance with Canadian generally accepted accounting principles. Significant accounting policies followed in preparation of these financial statements are:

a) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents consist of cash on hand, current bank accounts, and short-term investments, if any, with terms to maturity of less than 90 days.

b) Use of Estimates

The preparation of financial statements in accordance with Canadian generally accepted accounting principles requires management to make estimates and assumptions relating to revenues and expenses which affect the reported amounts of assets, liabilities and related disclosures as of the date of the financial statements. Actual amounts could differ from these estimates.

c) Capital Assets

Capital assets costing more than one thousand dollars with a future useful life beyond the current year are capitalized at cost. They are depreciated over their estimated useful lives on a straight-line basis as follows:

Computer hardware and software	3 years
Custom software	5 years
Furniture and fixtures	3 years
Leasehold improvements	Over term of lease

d) Employee Pension Plans

Until November 29, 2001, the Corporation provided pension benefits to its classified full time employees through participation in the Public Service Pension Fund and the Ontario Public Service Employees' Pension Fund, which are multi-employer defined benefit pension plans.

Effective November 30, 2001, amendments to the Capital Investment Plan Act 1993 stipulated that the Corporation's employees were no longer part of the Ontario Public Service. Employees who had participated in the Public Service Pension Fund or the Ontario Public Service Employees' Pension Fund continued, from November 30, 2001, as participants in the Public Service Pension Fund. This plan is accounted for as a defined contribution plan as the Corporation has insufficient information to apply defined benefit plan accounting.

Regular full-time employees hired after November 29, 2001 participate in a mandatory defined contribution pension and savings plan administered by a third-party administrator. The Corporation matches employees' contributions.

The pension expense represents the Corporation's contributions to the plans during the year.

2. Severance Costs

Recoverable Severance

The recoverable severance provision relates to staff severance costs associated with the Corporation's re-organization in 1999 and the contracting out of its facilities and land management services, which resulted from Management Board Secretariat ("MBS") approving a new governance structure for the Corporation. These severance costs are recovered from MBS. The severance provision remaining at March 31, 2004 relates to employees on long-term disability.

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

Corporate Realignment

During the fiscal year, the Corporation approved a new organizational structure for its portfolio management activities in order to improve services to its clients. This realignment is expected to be completed in the 2005 fiscal year. In accordance with Canadian generally accepted accounting principles, the total estimated severance costs of $2,766 have been included in current year salaries and benefits expenses. The unpaid portion of these severance costs was $2,432 at March 31, 2004, and is included in the provision for severance costs.

The changes in the provision for severance costs are as follows:

March 31	2004	2003
Revenues		
Recoverable severance provision, beginning of year	$ 2,000	$ 2,500
Increase (decrease) of provision	(930)	900
Severance payments	(300)	(1,400)
Recoverable severance provision, end of year	770	2,000
Corporate Realignment severance provision, end of year	2,432	–
Total provision for severance, end of year	**$ 3,202**	**$ 2,000**

3. Capital Assets

Capital assets consist of the following:

March 31	Cost	Accumulated Depreciation	Net Book Value 2004	Net Book Value 2003
Computer hardware and software	$ 2,028	$ 1,793	$ 235	$ 321
Computer hardware and software under capital lease	1,932	1,243	689	853
Custom software	4,367	1,039	3,328	666
Furniture and fixtures	66	39	27	33
Leasehold improvements	856	786	70	94
	$ 9,249	**$ 4,900**	**$ 4,349**	**$ 1,967**

During the year ended March 31, 2004, capital assets were acquired at an aggregate cost of $4,346 (2003 – $2,566) of which $3,868 (2003 – $1,423) were purchased directly and $478 (2003 – $1,143) were acquired by means of capital leases.

Certain capital assets are not reflected in the financial statements as they are provided at no charge to the Corporation by MBS.

4. Lease Commitments

a) Operating

Operating leases are expensed in accordance with terms of the lease agreements. Under the terms of operating leases for the Corporation's office space, vehicles, and office equipment, the Corporation is committed to future rental payments as follows:

For the year ending March 31	
2005	$ 1,400
2006	59
2007	46
2008	30
2009	8
	$ 1,543

b) Capital

The Corporation leases some of its computer hardware and software. Leases that in effect represent the acquisition of an asset and incurrence of a liability are recorded as the purchase of an asset and the related liability is included under "Capital lease obligations".

The following is a schedule of future minimum lease payments under the capital leases expiring March 31, 2007 together with the balance of the capital lease obligations.

For the year ending March 31	
2005	$ 533
2006	308
2007	21
Total minimum lease payments	862
Less: amount representing interest at 6.13%	75
Balance of obligation	787
Less: current portion	533
Long-term portion	$ 254

5. Contingencies

The Corporation is acting as an agent of the Ontario Government. As such, the Corporation is entitled to be indemnified against all liabilities properly incurred in the course of exercising its actual authority on behalf of the Ontario Government.

Notes to Financial Statements

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

(in thousands of dollars)

6. Related Party Transactions

In addition to the cash and cash equivalents reflected on the balance sheet, the Corporation maintains several other operating bank accounts and one short-term investment account. Funds in these accounts are held "in trust", administered on behalf of MBS and relate directly to the operation of MBS owned and leased properties or services provided to other ministries or agencies of the Ontario government. As of March 31, 2004 the aggregated cash balances of the operating accounts and short-term investment account were $43,140 (2003 – $84,496) and $91,158 (2003 – $62,700) respectively.

The accounts receivable include $2,589 (2003 – $13,626) from MBS and other Ministries.

The Corporation is economically dependant on the Province as all of the revenues received from the Province for the provision of services are under the control of the Minister/Chair of Management Board of Cabinet.

The Corporation's prime sources of revenue are:

a) Management Fees

Market-based fees are charged for services provided for Facility and Asset Management, and Project Management related to MBS owned assets.

b) Expense Reimbursement – In Lieu of Fees

Pending the implementation of a full fee structure, corporate costs incurred by the Corporation (third party leases, negotiation services, financial services, legal, corporate relations/ communications and human resource services) are funded by MBS as an annual allocation along with the administration costs associated with the sale and acquisition of properties on behalf of the ministries.

c) Direct Recoverable Costs

In the North and East regions the Corporation staff co-ordinate and provide direct building operating and maintenance services in support of the portfolio. These costs are directly recoverable from MBS and funded from the operating and maintenance rental payments under accommodation agreements. In addition, out of pocket expenses associated with special projects undertaken on behalf of MBS were also recovered.

Administrative expenses include: human resources, information and data processing, and financial consulting purchased from MBS. No such services were purchased from MBS during the 2004 fiscal year.

Only classified full-time employees hired prior to November 30th, 2001, who have more than ten years pensionable service upon retirement, are entitled to post-retirement non-pension benefits. The cost of these post-retirement non-pension employee benefits is paid by MBS and is not included in the Statement of Operations and Retained Earnings.

7. Pension Plans

The Corporation's required contributions to the pension plans (see note 1c) for the year ended March 31, 2004 were $1,307 (2003 – $951) and are included in salaries and benefits in the Statement of Operations and Retained Earnings.

8. Fair Value of Financial Instruments

The carrying amounts of cash, accounts receivable, accounts payable and accrued liabilities approximate their fair values because of the short-term maturity of these instruments.

Notes to Financial Statements

Ontario Realty Corporation
(A Crown Corporation of the Province of Ontario)

9. Salary Disclosure

The Public Sector Salary Disclosure Act, 1996 requires disclosure of Ontario public sector employees paid an annual salary in excess of $100,000. For the Corporation, this disclosure for the 2003 calendar year is as follows:

Name	Position	Salary Paid	Taxable Benefits
Adari, Andreea	Solicitor	$ 105,906	$ 266
Amos, Ian	Senior Business Analyst	107,080	263
Brown, Douglas J.	Regional Vice President, East	145,843	515
Budd, Robert	Regional Vice President, Sales	155,136	363
Carrozzi, Pasquale	Senior Project Manager	108,986	263
Contestabile, John C.	Vice President, Leasing	153,615	368
Cursio, John G. P.	Vice President, Project Management	124,557	301
Dadd, Gregory	Senior VP, Strategic Planning & Policy	143,902	371
Farrugia, Marylee	Executive VP/ General Counsel	244,381	15,585
Foster, Kerry	Senior Project Manager	112,999	273
Gerrard, William	GM, Environmental & Heritage	109,921	263
Grace, Patrick	General Manager, Hydro Project	104,266	552
Gregory, Linda	Vice President/ Controller	156,286	675
Hankinson, James	VP, Special Projects Marketing	110,609	0
Hard, William G. T.	Vice President, Financial Planning	131,751	317
Johnson, Peter	Vice President/ Assistant Treasurer	105,734	274
Krapez, Mark	Senior Project Manager	108,986	263
Krishnamurthy, V. S.	Corporate Controller	100,062	311
Labelle, Hubert	Regional Vice President, North	153,089	368
Lambie, Tobin	Senior VP, Corp. Relations	184,611	15,258
Leroux, Peter	Exec. VP, Facility Services	249,809	17,645
Lin, Joseph	General Manager, GIS & Surveys	102,417	254
Martin, Graham	General Manager, Acquisitions	101,618	254
Massiah, Erwin	Executive VP, Facility Services	158,597	382
Mazzotta, Angela	Vice President, Facility Support Srvcs	155,068	608
McCreery, William	Senior Project Manager	126,512	604
Miele, Tony	President & CEO	368,402	31,219
Miles, John	Director, HR & Employee Relations	112,110	278
Munaretto, Domenic	Senior Business Analyst	107,080	263
Neally, Robert	Senior Project Manager	126,013	304
Noel, Richard	Senior Project Manager, Team Lead	126,318	295
Oakes, G. Peter	Chief Financial Officer/ Treasurer	219,913	21,714
Plamondon, Daniel	Vice President, Project Management	152,664	368
Robinson, Lori	VP, Strategic Asset Management	153,565	368
Salerno, Paul	General Manager, Marketing	108,739	255
Searchfield, Bradley	Exec. VP, Portfolio Strat & Asset Mgmt	258,140	16,245
Segreto, Anthony	Project Manager	106,000	0
Speck, Robert	Chief Administrative Officer	126,519	11,667
St. Pierre, Viateur	Senior Project Manager, Team Lead	123,963	291
Storozuk, James P.	Chief Information Officer	154,818	372
Van Vliet, John	Regional Vice President, SouthWest	153,340	368
Walford, Robert	Vice President, Leasing	143,747	367
Watkins, Reg	Senior Project Manager	125,995	304
Wilson, Peter	Vice President, Real Estate Marketing	146,787	368
Zala, Gregory	General Manager, Portfolio Strategy	101,306	256

Corporate Directory

Board of Directors

ORC's government-appointed Board of Directors comprises individuals who bring to the organization a depth of private and public sector expertise in all areas of real estate. It is their vision for the future, together with the strong leadership of ORC's senior management team, that has helped ORC to implement successful partnerships with the private sector through formal, public Request for Proposal processes and to institute recognized private sector business practices into its operations. The aggregate remuneration for members of the Board of Directors for Fiscal 2003/2004 was $65,700.

- W. Michael Fenn
  (Acting Chair and Vice-Chair)
  June 21, 2003 – June 20, 2006
- Geoff Hare
  March 24, 2004 – March 23, 2007
- Michael A. Barker
  February 16, 2003 – February 15, 2006
- John J. Fogolin
  December 20, 2001 – December 19, 2004
- Malcolm L. Heins
  September 26, 2001 – September 25, 2004
- Richard H. Ling
  September 26, 2001 – September 25, 2004
- R.G. (Ron) McNeill
  December 4, 2002 – December 3, 2005

Senior Management

- Tony Miele
  President and Chief Executive Officer
- Kathy Bull
  Senior Vice-President,
  Human Resources
- Greg Dadd
  Senior Vice-President,
  Strategic Planning and Policy
- MaryLee Farrugia
  Executive Vice-President,
  General Counsel & Corporate Secretary
- Tobin Lambie
  Senior Vice-President,
  Corporate Relations
- Erwin Massiah
  Senior Vice-President,
  Property Management and Client Service (A)
- Peter Oakes
  Chief Financial Officer and Treasurer
- Brad Searchfield
  Executive Vice-President,
  Portfolio Strategy and Asset Management

Inquiries

General Inquiry: (416) 327-3937

Fax: (416) 327-1906

Toll Free: 1-877-863-9672

Internet Address: www.orc.on.ca

Ontario
Realty
Corporation

SOCIÉTÉ IMMOBILIÈRE DE L'ONTARIO

RAPPORT ANNUEL DE 2003-2004

RECEIVED
MAR 10 2005
CLERK OF JOURNALS AND
PROCEDURAL RESEARCH

Table des matières

Survol	03
Message du président du conseil	04
Rapport du président	05
Faits saillants de l'exercice 2003-2004	06
Survol de la gestion et examen des activités	08
Responsabilité en matière de communication de l'information financière	10
Rapport du vérificateur	11
États financiers	12
Bilan	13
États des résultats et des bénéfices non répartis	14
État des flux de trésorerie	15
Notes accompagnant les états financiers	16
Répertoire de la société	23

Survol

Offrir de l'efficacité, du service et des solutions innovatrices

Cette dernière année, la Société immobilière de l'Ontario (SIO) a poursuivi sa transition visant à la transformer d'un propriétaire-exploitant classique du secteur public en matière d'immobilisations qu'elle était, en un organisme plus innovateur, plus soucieux du service et davantage axé sur la clientèle. La SIO utilise les meilleures pratiques d'affaires en usage dans les secteurs public et privé.

Mandat

La SIO est, au nom du Secrétariat du Conseil de gestion, le gestionnaire stratégique des biens immobiliers du gouvernement. Nous nous efforçons d'optimiser l'efficacité en rationalisant le portefeuille, en favorisant le respect de normes professionnelles élevées tout en améliorant le service à la clientèle et en veillant à ce que les décisions, en matière d'immobilier, reflètent les objectifs de la politique publique du gouvernement.

Centre correctionnel du Centre Est

Vision de la SIO

La SIO est une société hybride qui est soumise à des influences provenant des secteurs tant privé que public; elle deviendra un modèle quant à la gestion des biens immobiliers du secteur public, agissant comme principal fournisseur de services immobiliers et de conseils stratégiques en matière d'immobilier auprès du gouvernement de l'Ontario.

Énoncé de valeurs

La SIO aura recours aux meilleures pratiques commerciales en usage dans les secteurs privé et public, d'une façon transparente et responsable; elle établira des partenariats en employant une équipe exceptionnelle de professionnels et professionnelles ainsi que d'employés et d'employées qui se soucient du service à la clientèle.

Profil de la société

Transparente, responsable et professionnelle

La SIO est régie par la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement*. Conformément à l'article 58 de la Loi, la Société a pour mission de fournir au gouvernement de l'Ontario et à ses programmes des services et du financement relativement aux biens immobiliers et aux améliorations apportées à de tels biens.

Au nom du gouvernement, la SIO gère l'un des plus grands portefeuilles de biens immobiliers au Canada, lequel compte plus de 6 000 immeubles abritant 50 millions de pieds carrés de locaux et 90 000 acres de terres. Les activités de la SIO s'étendent profondément dans les collectivités, à travers la province. La SIO gère actuellement des biens immobiliers dans environ 130 collectivités.

Au nom du gouvernement provincial, la SIO offre une vaste gamme de services immobiliers, y compris la gestion de projets de construction, la gestion d'installations, la gestion de portefeuille et la rationalisation des biens immobiliers. En offrant ces services, la SIO agit dans le cadre du programme gouvernemental, de l'industrie immobilière et des conditions du marché.

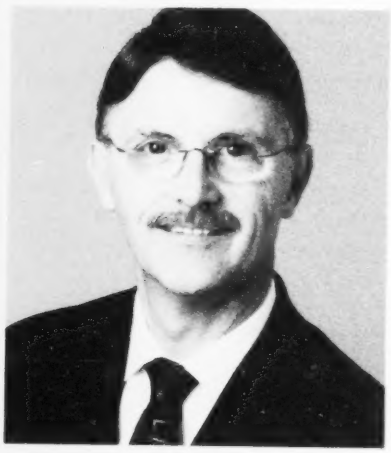
La SIO est dirigée par une équipe chevronnée formée de cadres supérieurs qui possèdent une expérience poussée de l'immobilier, dans les secteurs public et privé, et qui veillent à ce que la SIO s'acquitte de son mandat d'une façon transparente, responsable et professionnelle. Travaillant dans des limites d'imputabilité clairement établies, le président-directeur général de la SIO rend compte au conseil d'administration, lequel est à son tour redevable au président du Conseil de gestion du gouvernement.

Biens-fonds d'Hydro One réservés aux couloirs de transport

Le 31 décembre 2002, le gouvernement de l'Ontario est devenu propriétaire d'environ 20 000 hectares (50 000 acres) de terres constituant les couloirs de transport d'Hydro One Networks. Cette cession visait à protéger les terres des couloirs pour qu'elles restent disponibles à des fins utiles au public, tout en reconnaissant la primauté des usages de transport et de distribution. Tout en accordant la priorité au transport et à la distribution d'électricité, le gouvernement estime qu'il est possible de destiner ces biens-fonds à certains usages secondaires.

La SIO est l'organisme qui est chargé d'administrer toutes les ententes d'usages secondaires des terres, y compris les suivantes : baux, permis et droits de passage. La SIO gèrera aussi les terres situées dans des couloirs qui ne sont pas actuellement liés par des ententes d'usage secondaire. La SIO est chargée de travailler en collaboration avec les municipalités quant à la planification de l'usage secondaire des terres. Elle gèrera aussi la vente des surplus éventuels de biens-fonds réservés aux couloirs de transport.

Message du président du conseil



À titre de président intérimaire du conseil de la Société immobilière de l'Ontario (SIO), je suis heureux de participer activement pour ce qui est de diriger les activités de la société et de superviser un conseil d'administration qui puise à même une mine de connaissances et d'expériences, tant dans les secteurs public que privé.

La SIO s'est fixé des objectifs ambitieux quant à ses activités de relations publiques, en 2003-2004. À en juger par la rétroaction recueillie auprès de nos intervenants, nous avons fait de l'amélioration de la communication, au niveau des ministères clients, une priorité cette année. Nous avons entrepris une approche polyvalente pour rétablir et préserver des liens clés, en reconnaissant que nous devions mériter la confiance par le biais d'une gamme d'activités de communication et de relations publiques.

Comprenant l'importance des partenariats, nous avons tendu la main à des intervenants municipaux, à travers la province, grâce à un programme de contacts amélioré. Nous avons assisté à une gamme de congrès municipaux qui mettaient en cause des organismes comme l'Association des municipalités de l'Ontario et la Rural Ontario Municipal Association-Ontario Good Roads Association, pour y recueillir directement de la rétroaction et promouvoir la façon dont les services fondamentaux de la SIO peuvent aider à répondre aux besoins de nos clients.

La SIO s'est engagée à satisfaire sa clientèle. Nous comprenons l'importance d'écouter et de tenir compte de nos ministères clients, des priorités des municipalités locales et des intérêts de l'industrie immobilière. Nous sommes fiers de posséder une équipe solide formée de personnes possédant une expérience précieuse dans les secteurs public et privé : cette équipe permet à la SIO de se concentrer sur la prestation du service à la clientèle et sur l'application des meilleures pratiques commerciales, en vue d'une gestion efficace.

La SIO accepte avec enthousiasme l'occasion de mener ses affaires d'une façon ouverte, transparente et responsable. Cette dernière année, nous avons travaillé fort pour établir des lignes directrices et des marches à suivre qui respectent ou dépassent les normes en vigueur dans l'industrie, veillant ainsi à ce que tous, au sein de la Société, s'engagent à respecter des normes élevées de professionnalisme et de transparence.

L'excellent travail de la SIO a encore une fois valu à cette dernière les plus grands hommages de l'industrie. Par l'entremise de notre partenariat avec ProFac, nous avons décroché cette année une récompense offerte par la Building Owners and Managers Association (BOMA) quant à l'excellence de la gestion immobilière chez l'édifice provincial Lincoln M. Alexander, d'Orillia. La BOMA a également rendu hommage à la SIO pour ce qui est de la sensibilisation à l'environnement et de la gestion énergétique chez la tour Garden City, de St. Catharines.

Cette dernière année, la SIO a continué de fixer la norme en ce qui concerne la gestion immobilière dans le secteur public, offrant des solutions stratégiques et des conseils sensés à ses intervenants clés. Nous restons engagés à tendre la main à nos clients et à utiliser leur rétroaction pour améliorer nos services immobiliers.

Je veux aussi rendre hommage aux membres du conseil d'administration de la SIO dont le mandat s'est récemment terminé. Scott White (président du conseil), David Lindsay et Stephen Lim ont chacun apporté des connaissances et une expérience précieuses au conseil et à la SIO dans l'ensemble. Le temps et les efforts que chacun ont fournis et déployés ont été importants et appréciés.

Le vice-président et président intérimaire du conseil,
W. Michael Fenn

Rapport du président

Cette dernière année, la SIO a continué de mettre à profit ses points forts et d'apporter des changements pour mieux servir le gouvernement de l'Ontario. Nous cherchons toujours à nous améliorer.

Les objectifs clés d'entreprise, cette année, étaient les suivants : renforcer nos fondements; rehausser la satisfaction de la clientèle et du propriétaire; veiller à optimiser la valeur des biens immobiliers de la province.

Nous comprenons par-dessus tout l'importance de tenir compte des besoins de nos clients. À titre d'organisme axé sur le service, la SIO a renforcé ses fondements pour mieux se positionner en matière de prestation des services. Nous avons renouvelé notre structure d'entreprise pour la faire correspondre davantage aux objectifs du gouvernement et à la rétroaction obtenue des ministères. Nous avons mis en place un groupe de Planification stratégique et politiques ainsi qu'une structure d'équipes de comptes clés, pour offrir un meilleur service à la clientèle et accroître la capacité de l'organisme à fournir des renseignements et des conseils opportuns, exacts et stratégiques sur les politiques du gouvernement en matière d'immobilier et de gestion des locaux. Nous avons mis au point ce modèle en réponse aux besoins exprimés par nos ministères clients.

La SIO comprend que le fait d'informer ses clients et de maintenir un dialogue solide constituent des composantes clés pour ce qui est d'entretenir des relations efficaces avec la clientèle. Nos intervenants se sont montrés intéressés à avoir davantage de nouvelles de la SIO et à ce que cette dernière communique régulièrement avec eux. La SIO a donc lancé une initiative de bulletin d'immeuble trimestriel, dans les régions du Nord et de l'Est, pour sensibiliser davantage la clientèle, permettre aux clients de mieux comprendre la Société et fournir des renseignements relatifs à chacun des immeubles choisis. De plus, la SIO a tendu la main aux occupants des immeubles en donnant de petites réceptions chez un certain nombre d'installations du gouvernement de l'Ontario, à travers la province. Cela a permis aux occupants de parler directement aux employés et employées de la SIO.

La Société a connu une autre année réussie pour ce qui est de gérer le portefeuille immobilier du gouvernement de l'Ontario dans les limites des fonds alloués par le Secrétariat du Conseil de gestion. Élargissant ses capacités, elle a conclu une entente de gestion quant à un important complexe de bureaux au nom de la Ville du Grand Sudbury, dans cette collectivité. La Société a de plus lancé des discussions avec le secteur de la construction et de la conception : il s'agit de trouver de meilleures façons de veiller à ce que le gouvernement de l'Ontario obtienne des services de la plus grande qualité relativement à ses projets.

Nous avons atteint nos objectifs de vente, durant l'exercice financier, et respecté le budget fixé quant à la gestion des biens-fonds réservés aux couloirs d'Hydro One, que nous effectuons pour le compte du Secrétariat du Conseil de gestion. Une gestion immobilière efficace combinée à nos efforts de relations publiques auprès de nos intervenants ont fait de 2003-2004 un exercice financier très réussi. Je suis fier de travailler en compagnie d'un personnel formé de gens professionnels et dévoués pour ce qui est de fournir des solutions stratégiques et des conseils sensés. J'aimerais les remercier de leur dur travail en une année de transition soutenue. J'aimerais exprimer mon appréciation envers le leadership dont le conseil d'administration a fait preuve, cette dernière année.

La SIO reste engagée à ajouter de la valeur, en assumant un rôle de leadership pour gérer efficacement le portefeuille immobilier de la province. Nous continuerons de nous concentrer sur le service à la clientèle et d'élaborer des solutions souples, rentables et créatives permettant de répondre aux besoins de nos clients.

Le président-directeur général,
Tony Miele

Faits saillants de l'exercice 2003-2004

Initiative d'amélioration des services

La SIO s'efforce continuellement d'améliorer sa façon de faire.

« L'initiative d'amélioration des services » était un plan proactif visant à soutenir les aspects où la SIO fonctionne bien, à l'heure actuelle, et à améliorer les autres. Nous l'avons mise au point après avoir tenu une série d'entrevues en compagnie d'une vaste gamme de décideurs et décideuses clés, au sein du gouvernement. Les personnes interviewées ont communiqué à la Société leurs attentes en matière de service et leurs suggestions d'amélioration.

Palais de justice de la rue Camelot, à Thunder Bay

Le plan abordait quatre thèmes principaux :

- l'amélioration du service à la clientèle;
- une communication proactive;
- des conseils en matière de politique stratégique;
- la collaboration interne.

Un élément essentiel de la mise en œuvre de « l'initiative d'amélioration des services » consistait à veiller à ce que les initiatives des unités fonctionnelles, au sein de la SIO, saisissent chacun de ces thèmes.

Renforcement de notre fondement

La SIO va de l'avant pour améliorer la satisfaction tant du propriétaire que de la clientèle en effectuant un remaniement d'entreprise. Les besoins qu'ont exprimés les ministères provinciaux et un changement dans les priorités du gouvernement constituent des balises à suivre pour la SIO. L'objectif consiste à améliorer le service à la clientèle ainsi qu'à rehausser la planification stratégique et les recommandations en matière de politique.

Ce processus a mené à la création d'un groupe de Planification stratégique et politiques, lequel vise à accroître la capacité qu'a la SIO d'élaborer des stratégies relatives à l'immobilier et à la gestion des locaux.

La Société a aussi commencé à instaurer graduellement une approche par équipes de comptes clés, pour établir un guichet unique qui permettra de répondre aux besoins particuliers en matière de programmes qu'ont nos ministères clients. Au départ, nous avons créé des équipes de comptes clés qui devaient travailler en collaboration avec deux groupements de ministères. Les responsabilités de ces équipes comprenaient :

- fournir des conseils proactifs aux ministères en matière d'immobilier;
- assurer la prestation de services à valeur ajoutée quant aux installations;
- créer des liens avec les personnes-ressources clés en matière de gestion des locaux;
- aider les clients à comprendre et à justifier leurs besoins en matière d'immobilier;
- collaborer avec les ministères pour élaborer des plans quant aux immobilisations et des propositions à soumettre au Secrétariat du Conseil de gestion.

Le groupe de Planification stratégique et politiques interagit avec les équipes de comptes clés pour élaborer des conseils stratégiques en matière d'immobilier.

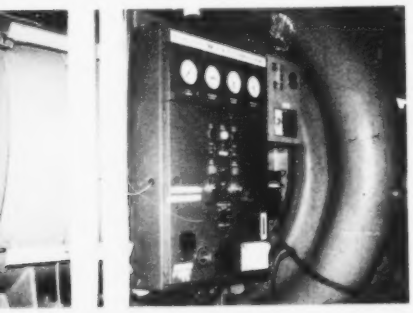
De plus, la structure de remaniement permet au personnel opérationnel de se concentrer davantage sur les tâches qui sont directement liées à la gestion des immeubles gouvernementaux. Les ministères continuent d'appeler leurs personnes-ressources actuelles, chez la SIO, quant aux aspects suivants :

- exploitation des immeubles et services;
- entretien et réparation des immeubles;
- services offerts aux locataires;
- administration des baux;
- gestion de projets.

Pour que le remaniement réussisse, nous devons veiller à la satisfaction des occupants des immeubles, à travers la province. Le personnel d'exploitation de la SIO fait part des points de vue et des commentaires qu'il recueille auprès des occupants des immeubles aux membres des équipes de comptes clés et du groupe de Planification stratégique et politiques. Ces renseignements importants aident la SIO quand elle soumet des recommandations en matière de stratégie et de politique de portefeuille à son propriétaire et à ses ministères clients.

Conservation d'énergie

La SIO a investi dans un certain nombre d'initiatives pour réduire la consommation et les coûts d'énergie dans les immeubles appartenant à la province, à travers l'Ontario. Ces initiatives ont entraîné d'importantes économies d'énergie, tout en réduisant les émissions de gaz à effet de serre. Parmi les



Dispositif de commande d'un refroidisseur, au Complexe de Queen's Park

mesures de conservation particulières que nous avons prises durant l'exercice financier 2003-2004, mentionnons l'achat en vrac de l'énergie, le passage à du matériel à haut rendement énergétique quant au chauffage, à la ventilation et à la climatisation, la modification en rattrapage de fenêtres et d'appareils d'éclairage et l'installation de systèmes automatisés aidant à limiter la consommation d'énergie dans les immeubles appartenant au gouvernement provincial. La SIO joue un rôle clé pour ce qui est d'aider le gouvernement à atteindre son objectif de réduire sa consommation d'énergie de dix pour cent d'ici l'an 2007.

Obtention de reconnaissance

Les secteurs public et privé peuvent faire équipe pour offrir d'excellents services de gestion des installations, comme l'ont démontré conjointement la SIO et SNC-Lavalin ProFac Inc. La reconnaissance est encore une fois venue de la section de Toronto de la Building Owners and Managers Association (BOMA), laquelle nous a décerné deux récompenses.

La SIO et SNC-Lavalin ProFac ont obtenu un certificat d'excellence quant à la gestion de l'immeuble provincial Lincoln M. Alexander (Grand quartier général de la Police provinciale de l'Ontario), à Orillia.

Les deux entreprises ont également reçu la récompense *Earth Award* de la BOMA, en reconnaissance de la sensibilisation à l'environnement et de la gestion de l'énergie à la tour Garden City, de St. Catharines. Abritant surtout le ministère des Transports de l'Ontario, ce complexe héberge aussi d'autres clients des secteurs provincial, municipal et privé. Pour être admissible à cette récompense, la tour Garden City a fait l'objet d'une évaluation dans les catégories suivantes : gestion environnementale, rendement aux points de vue de l'eau et/ou de l'énergie, impact en matière d'émissions et/ou d'environnement et environnement extérieur.

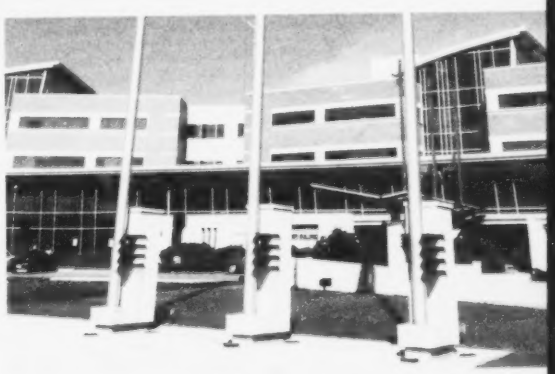
La SIO et ProFac ont jusqu'à présent reçu conjointement trois récompenses de la BOMA, après avoir décroché le certificat d'excellence de la construction quant au complexe provincial Stone Road, à Guelph.

Création de liens

Un nouvel esprit de coopération est en train d'émerger entre le fournisseur de services immobiliers du gouvernement provincial et le secteur de la conception-construction. La SIO, l'Ordre des architectes de l'Ontario, la Ontario General Contractors Association et les Consulting Engineers of Ontario ont en effet entamé des discussions visant à déterminer de meilleures façons de collaborer pour offrir des services de conception et de construction au gouvernement provincial.

La SIO et les gens du secteur de la conception-construction sont déterminés à établir de solides relations de travail pour faire du réseautage, échanger des idées et identifier des possibilités.

Depuis l'exercice financier 1999-2000, la SIO a supervisé des projets d'immobilisations et de construction d'une valeur atteignant presque 600 millions de dollars.



Grand quartier général de la Police provinciale de l'Ontario, à Orillia

Survol de la gestion et examen des activités

La SIO offre une vaste gamme de services immobiliers, y compris la gestion des installations, la gestion de projets de construction, la gestion de portefeuille et la rationalisation des biens immobiliers; elle le fait au nom du Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) et de ses ministères et organismes clients.

Gestion des installations

La gestion des installations comprend les services d'entretien, de réparation et d'exploitation des immeubles. Elle inclut aussi la négociation et l'administration des baux en compagnie de propriétaires et de locataires tiers du secteur privé, la sous-location d'espace, la gestion des biens et la planification des locaux. La Société s'était fixé comme objectif d'entreprise d'atteindre un taux de vacance de 2 à 3 pour 100. Nous avons dépassé cet objectif, le taux d'inoccupation étant de 1,2 pour 100.

En 2003-2004, le portefeuille immobilier provincial a rapporté un revenu locatif total de 501,1 millions de dollars, que sont venu compenser 379,5 millions de dollars de dépenses liées à la gestion courante des propriétés. Le portefeuille immobilier provincial a donc engendré un revenu d'exploitation net de 109,1 millions de dollars réalisé par la SIO, dans ce domaine, a servi au cours de l'année à gérer des réparations et des projets de restructuration de portefeuille quant à des immeubles appartenant à la province.

Dans la région du grand Toronto (RGT) et dans la région du Sud-Ouest, SNC-Lavalin ProFac Inc. fournit une gestion complète des installations. Dans les régions du Nord et de l'Est, ces services sont gérés par la SIO et sont impartis à divers entrepreneurs. DEL Management Solutions Inc. supervise le portefeuille des terres.

Gestion de projets de construction

Ce domaine se rapporte aux importants projets de construction, de réparation et de modification qui sont financés par des ministères et organismes provinciaux particuliers. Cette division gère environ 145 millions de dollars par année en projets de construction; elle aide ainsi à créer des emplois à travers l'Ontario et stimule le développement économique des collectivités locales.

En 2003-2004, la SIO a dépensé au nom de ses clients 53 millions de dollars en aménagement de nouvelles installations, dont 24 millions de dollars en projets d'aménagement de faible envergure pour le compte de divers ministères, tandis qu'une somme supplémentaire de 31 millions de dollars était dépensée en projets d'amélioration selon les besoins des ministères et des organismes, et 61 millions de dollars étaient alloués aux réparations.

Le gros des activités de construction, soit quelque 28,2 millions de dollars, a permis de construire de nouveaux palais de justice et de nouvelles installations correctionnelles. Par exemple, cet exercice financier-ci a vu l'achèvement de la phase 1 du Centre de traitement de la vallée du Saint-Laurent, les nouvelles installations dernier cri de Brockville. L'immeuble abrite une prison provinciale qui a aussi été désignée comme hôpital psychiatrique, une première au Canada.

Centre de traitement de la vallée du Saint-Laurent, à Brockville

La SIO a géré les projets suivants en 2003-2004.

Palais de justice :

- construction ou rénovation de palais de justice à Owen Sound, Chatham et Brockville;
- grands travaux de rénovation et d'amélioration à l'immeuble Osgoode Hall;
- amélioration de l'enveloppe extérieure du palais de justice situé au 361, avenue University, à Toronto;
- conception d'un nouveau palais de justice à Pembroke.

Projets d'installations destinées à la police et aux services correctionnels :

- construction de nouvelles installations correctionnelles dans Ottawa-Carleton;
- conception d'un centre pour la jeunesse de la RGT;
- conception de l'immeuble des Industries Trilcor, sur les lieux de l'immeuble n° 13 de l'Établissement correctionnel de Lindsay;
- conception du centre de communications de la Police provinciale, à North Bay;
- construction du détachement de la Police provinciale, à Red Lake;
- agrandissement du Collège de police de l'Ontario, à Aylmer, conjointement avec la conception d'un projet de cogénération sur place;
- déménagement des services policiers.

Autres projets :

- construction de l'école primaire W. Ross Macdonald, à Brantford;
- agrandissement des installations du ministère de la Santé et des Soins de longue durée, au 81 Resources Road, à Toronto;
- conception du centre du développement rural, au collège Ridgetown de Guelph;
- Collège des pompiers de l'Ontario, à Gravenhurst;
- réparations apportées à l'édifice Hepburn, à Toronto;
- restauration de l'édifice Whitney, à Toronto.

Stratégie de gestion de portefeuille et gestion des biens (autrefois appelée la Division des services immobiliers)

La Division des services immobiliers a été renommée Division de la stratégie de gestion de portefeuille et gestion des biens durant l'exercice financier 2003-2004. Comme élément de la nouvelle structure, nous avons créé un groupe de Planification stratégique et politiques en le chargeant d'élaborer des stratégies relatives à l'immobilier et à la gestion des locaux ainsi que de soumettre des recommandations au gouvernement en matière de politiques.

Tour Garden City, MTO, à St. Catharines

Le groupe de Planification stratégique et politiques soumet des recommandations en matière de politiques et de stratégies de portefeuille à notre propriétaire et à nos ministères clients. Ce groupe élaborera aussi le cadre de la planification commerciale à long terme de l'entreprise et interagira avec les équipes de comptes clés pour élaborer des conseils stratégiques en matière d'immobilier. Nous sommes en train d'instaurer graduellement l'approche des équipes de comptes clés pour fournir aux ministères un guichet unique quand vient le temps de traiter avec la SIO.

La SIO vend chaque année des propriétés au nom du SCG et d'autres ministères. En 2003-2004, les ventes brutes de propriétés ont atteint 29,5 millions de dollars. La Société a atteint son objectif de se départir de ces propriétés à un prix correspondant à 95 pour 100 de leur valeur estimative. Après avoir mis en œuvre, tout au long de l'année, des stratégies claires qui étaient axées sur la vente de propriétés et sur la rationalisation des biens, la SIO a atteint son objectif global de ventes en 2003-2004.

Points à noter

Hôpital Princess Margaret

La SIO a terminé la vente de l'ancien hôpital Princess Margaret; les recettes ont été affectées aux sans-abri de Toronto. Le gouvernement provincial a annoncé, en janvier 2004, qu'il accorderait 3,5 millions de dollars à la ville de Toronto pour aider à réduire l'itinérance et offrir du logement plus abordable.

Parc de la Rouge

La SIO a terminé la cession négociée vers la fin de l'exercice financier 2003-2004; cela s'est fait en consultation avec le personnel du ministère des Richesses naturelles et du Secrétariat du Conseil de gestion, avec l'apport de l'Alliance du parc de la Rouge et de l'Office de protection de la nature de Toronto et de la région. En tout, la province a alloué 1 400 hectares au parc de la Rouge.

Palais de justice A Grenville & William Davis, à Brampton

Responsabilité en matière de communication de l'information financière

Les états financiers ci-joints de la Société immobilière de l'Ontario ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada; c'est à la direction qu'en revient la responsabilité. La préparation d'états financiers exige le recours à des prévisions fondées sur le jugement de la direction, particulièrement lorsque les opérations ayant un impact sur la période comptable actuelle ne peuvent être finalisées avec certitude qu'à une date postérieure. Les états financiers ont été élaborés adéquatement en respectant le seuil d'importance relative et à la lumière des renseignements disponibles au 14 juin 2004.

La direction possède un système de contrôles internes conçu pour fournir une certitude raisonnable que les actifs sont protégés et que des renseignements financiers fiables seront disponibles en temps utile. Ce système comprend des politiques et des procédures formelles ainsi qu'une structure organisationnelle qui prévoit une délégation de pouvoirs et une séparation de tâches adéquates. Une fonction de vérification interne, gérée par le Secrétariat du Conseil de gestion, permet d'évaluer régulièrement et de manière indépendante l'efficacité des contrôles internes et de rendre compte des résultats à la direction et au Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration est responsable de s'assurer que la direction s'acquitte de ses responsabilités en matière de communication de l'information financière et de contrôles internes. Le Conseil d'administration examine les états financiers et les approuve.

Les états financiers ont été vérifiés par le vérificateur provincial adjoint. Le vérificateur provincial adjoint a pour responsabilité de déterminer si, selon lui, les états financiers sont présentés avec fidélité, en conformité avec les principes comptables généralement reconnus. Le rapport du vérificateur, qui apparaît à la page suivante, expose la portée de l'examen et de l'opinion du vérificateur.

Au nom de la direction,

Peter Oakes
Directeur financier et trésorier
Le 14 juin 2004

Rapport du vérificateur

À la Société immobilière de l'Ontario,
au président du Conseil de gestion du gouvernement
et au ministre des Finances

J'ai vérifié le bilan de la Société immobilière de l'Ontario au 31 mars 2004 et les états des résultats et des bénéfices non répartis et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues du Canada. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importants. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la société au 31 mars 2004 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus du Canada.

Toronto (Ontario)
Le 14 juin 2004

Gary R. Peall, CA
Vérificateur provincial adjoint par intérim

États financiers

Société immobilière de l'Ontario

(une société de la Couronne de l'Ontario)

Pour l'exercice se terminant le 31 Mars 2004

Bilan

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Au 31 mars	2004	2003
Éléments d'actif		
Actifs à court terme		
Liquidités	33 600 $	15 409 $
Frais payés d'avance	301	443
Comptes débiteurs *(note 6)*	2 703	13 711
Recouvrements du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures *(note 2)*	770	2 000
	37 374	31 563
Immobilisations *(note 3)*	4 349	1 967
	41 723 $	**33 530 $**
Passif et bénéfices non répartis		
Passif à court terme		
Comptes créditeurs et charges à payer	9 222 $	9 390 $
Provision pour indemnités de départ *(note 2)*	3 202	2 000
Tranche des obligations de location-acquisition exigible à court terme *(note 4b)*	533	461
	12 957	11 851
Obligations de location-acquisition *(note 4b)*	254	430
Bénéfices non répartis	28 512	21 249
	41 723 $	**33 530 $**

Réserve pour éventualités *(note 5)*

Se reporter aux notes accompagnant les états financiers

Au nom du Conseil :

Michael Fenn
Président suppléant du Conseil

Malcolm Heins
Président du sous-comité de la vérification

État des résultats et des bénéfices non répartis

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2004	2003
Recettes		
Frais de gestion *(note 6)*	31 482 $	30 431 $
Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires) *(note 6)*	13 938	12 938
Coûts directs récupérables *(note 6)*	7 315	5 508
Intérêt bancaire et autre revenus	692	414
	53 427 $	**49 291 $**
Dépenses		
Salaires et avantages sociaux *(note 2)*	29 914 $	26 773 $
Dépenses de fonctionnement directes	14 236	15 708
Amortissement	1 964	1 352
Intérêt versé sur les obligations de location-acquisition	50	34
Frais d'administration *(note 6)*	–	1 042
Pertes sur aliénation d'immobilisations	–	3
	46 164 $	**44 912 $**
Excédent des revenus sur les dépenses avant les indemnités de départ	7 263	4 379
Provision pour indemnités de départ *(note 2)*	930	(900)
Recouvrement du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures *(note 2)*	(930)	900
Excédent des revenus sur les dépenses	7 263 $	4 379 $
Bénéfices non répartis, début de l'exercice	21 249	16 870
Bénéfices non répartis, fin de l'exercice	**28 512 $**	**21 249 $**

Se reporter aux notes accompagnant les états financiers

État des flux de trésorerie

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars	2004	2003
Flux de trésorerie provenant des activités de fonctionnement :		
Excédent des revenus sur les dépenses	7 263 $	4 379 $
Redressement pour :		
Amortissement	1 964	1 352
Perte sur aliénation d'immobilisations	–	3
Provision pour indemnités de départ *(note 2)*	1 502	(900)
Recouvrement du Secrétariat du Conseil de gestion pour les années postérieures *(note 2)*	930	900
	11 659	**5 734**
Evolution du fonds de roulement hors trésorerie		
Diminution (augmentation) des comptes débiteurs	11 008	(5 118)
Diminution des frais payés d'avance	142	247
Augmentation (diminution) des comptes créditeurs et des charges à payer	(168)	3 405
	22 641	**4 268**
Flux de trésorerie provenant des activités d'investissement :		
Achat d'immobilisations *(note 3)*	(3 868)	(1 423)
Flux de trésorerie provenant des activités de financement :		
Indemnités de départ versées au cours de l'exercice *(note 2)*	(300)	(1 400)
Recouvrement des indemnités de départ du Secrétariat du Conseil de gestion au cours de l'exercice *(note 2)*	300	1 400
Remboursement des obligations de location-acquisition	(582)	(537)
	(582)	**(537)**
Augmentation nette des liquidités	18 191	2 308
Liquidités, début de l'exercice	15 409	13 101
Liquidités, fin de l'exercice	**33 600 $**	**15 409 $**

Se reporter aux notes accompagnant les états financiers

Notes accompagnant les états financiers

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Exercice se terminant le 31 mars 2004

Nature des activités de la société

La Société immobilière de l'Ontario (la Société) a été mise sur pied en vertu de la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement*, à titre de société de la Couronne de la province de l'Ontario (la Province). À titre de société de la Couronne et d'organisme de services de la Province, la Société est exonérée de l'impôt sur les bénéfices.

La Société offre des services de gestion de projets et de gestion immobilière aux ministères et aux organismes du gouvernement ontarien qui détiennent des éléments d'actif ou qui ont besoin des services immobiliers de la Société. La Société gère une superficie louable de 51,9 millions de pieds carrés dont 43,7 millions appartiennent à la Province et 8,2 millions sont loués du secteur privé, ainsi que 90 000 acres de terres appartenant à la Province.

D'après la *Loi*, et selon les directives du ministre des Finances, tous les fonds excédentaires sont versés au Trésor de la province de l'Ontario. Dans la détermination du montant payable, le cas échéant, le ministre des Finances s'assurera que le paiement ne nuira pas à la capacité de la Société à s'acquitter de ses dettes, à respecter ses obligations quand elles arrivent à échéance et à honorer ses engagements contractuels.

1. Sommaire des principales conventions comptables

Les présents états financiers ont été préparés en conformité avec les principes comptables généralement reconnus du Canada. Voici les principales conventions comptables que l'on a respectées dans le cadre de la préparation des présents états financiers :

a) Liquidités

Les liquidités consistent en l'encaisse, les comptes bancaires courants et, le cas échéant, les placements à court terme portant une échéance de moins de 90 jours.

b) Le recours aux prévisions

Pour préparer des états financiers qui respectent les principes comptables généralement reconnus du Canada, la direction doit faire des prévisions et des hypothèses relativement aux recettes et aux dépenses ayant un impact sur les éléments d'actif, de passif et les sommes connexes déclarés en date des états financiers. Les montants réels peuvent différer de ces prévisions.

c) Immobilisations

Les immobilisations d'une valeur de plus de mille dollars dont la durée de vie utile s'étend au-delà de l'année en cours sont capitalisées selon le coût. Elles sont amorties selon la méthode de l'amortissement constant, sur la durée de leur vie utile, comme indiqué ci-dessous :

Matériel et logiciels informatiques	3 ans
Logiciels adaptés	5 ans
Mobilier et agencements	3 ans
Améliorations locatives	Durée du bail

d) Régimes de retraite des employés

Jusqu'au 29 novembre 2001, la Société fournissait des prestations de retraite à ses employés classifiés à temps plein, en participant à la Caisse de retraite des fonctionnaires et à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario, à savoir des caisses de retraite interentreprises à prestations déterminées.

Selon les modifications apportées à la *Loi de 1993 sur le plan d'investissement*, qui sont entrées en vigueur le 30 novembre 2001, les employés de la Société ne font plus partie de la fonction publique de l'Ontario. Les employés ayant participé à la Caisse de retraite des fonctionnaires ou à la Caisse de retraite du Syndicat des employés de la fonction publique de l'Ontario ont continué à contribuer à la Caisse de retraite des fonctionnaires après le 30 novembre 2001. Ce régime est justifié à titre de régime à cotisations déterminées puisque la Société ne possède pas suffisamment de renseignements pour mettre en application les principes comptables des régimes à prestations déterminées.

Les employés permanents à temps plein embauchés après le 29 novembre 2001 participent à un régime de retraite et d'épargne à cotisations déterminées, administré par un tiers administrateur. La Société et l'employé versent le même montant à ce régime.

Les charges de retraite représentent les sommes que la Société a versées aux divers régimes au cours de l'exercice.

2. Indemnités de départ

Indemnités recouvrables

La provision pour indemnités de départ recouvrables couvre les indemnités de départ du personnel associées à la réorganisation de la Société et à la sous-traitance de ses installations et de ses services de gestion immobilière suite à l'approbation par le Secrétariat du Conseil de gestion (SCG) d'une nouvelle structure de gouvernance pour la Société. Ces indemnités de départ sont recouvrables auprès du SCG. La provision pour indemnités de départ restante au 31 mars 2004 concerne les employés en congé d'invalidité de longue durée.

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

Remaniement de la Société

Au cours de l'exercice financier, la Société a approuvé une nouvelle structure organisationnelle relativement à ses activités de gestion du portefeuille afin d'améliorer ses services à la clientèle. Ce remaniement devrait être terminé au courant de l'exercice 2005. Conformément aux principes comptables généralement reconnus au Canada, le coût total estimatif des indemnités de départ, soit 2 766 $, a été inclus dans les dépenses liées aux salaires et aux avantages sociaux de l'exercice en cours. La portion non versée de ces indemnités de départ était de 2 432 $ au 31 mars 2004; elle est incluse dans la provision pour indemnités de départ.

Les changements apportés à la provision pour indemnités de départ sont les suivants :

31 mars	2004	2003
Recettes		
Provision recouvrable pour indemnités de départ, début de l'exercice	2 000 $	2 500 $
Augmentation (réduction) de la provision	(930)	900
Indemnités de départ versées	(300)	(1 400)
Provision recouvrable pour indemnités de départ, fin de l'exercice	770	2 000
Provision pour indemnités de départ liée au remaniement, fin de l'exercice	2 432	–
Provision totale pour indemnités de départ, fin de l'exercice	**3 202 $**	**2 000 $**

3. Immobilisations

Les immobilisations comprennent les éléments suivants :

31 mars			2004	2003
	Coût	Amortissement cumulé	Valeur comptable nette	Valeur comptable nette
Matériel et logiciels informatiques	2 028 $	1 793 $	235 $	321 $
Matériel et logiciels informatiques en location-acquisition	1 932	1 243	689	853
Logiciels adaptés	4 367	1 039	3 328	666
Mobilier et agencements	66	39	27	33
Améliorations locatives	856	786	70	94
	9 249 $	**4 900 $**	**4 349 $**	**1 967 $**

Le coût total des immobilisations pour l'exercice terminé le 31 mars 2004 s'élève à 4 346 $ (2 566 $ en 2003), dont 3 868 $ (1 423 $ en 2003) en espèces et 478 $ (1 143 $ en 2003) au chapitre de la location-acquisition.

Certaines immobilisations ne font pas partie des états financiers puisque le SCG les a offertes gratuitement à la Société.

4. Engagements de location

a) Location-exploitation

Les contrats de location-exploitation sont imputés à l'exercice conformément aux modalités des ententes de location. Selon les modalités des contrats de location-exploitation relatifs aux espaces, aux véhicules et à l'équipement de bureau du gouvernement, la Société doit verser les frais de location suivants :

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	
2005	1 400 $
2006	59
2007	46
2008	30
2009	8
	1 543 $

b) Location-acquisition

La Société loue une partie de son matériel informatique et de ses logiciels. Les contrats de location qui représentent l'acquisition d'un élément d'actif et la création d'une dette sont enregistrés comme des achats d'éléments d'actif et la dette connexe est comprise dans les « obligations de location-acquisition ».

Le tableau suivant est un calendrier des montants minimaux de frais de location que la Société devra verser dans le cadre des contrats de location-acquisition qui prendront fin le 31 mars 2007. Le solde des obligations de location-acquisition y est également inclus.

Pour l'exercice se terminant le 31 mars	
2005	533 $
2006	308
2007	21
Total minimal des frais de location	862
Moins : montant de l'intérêt de 6,13 %	75
Solde de l'obligation	787
Moins : portion actuelle	533
Portion à long terme	254 $

5. Réserve pour éventualités

La Société agit en qualité d'agent du gouvernement de l'Ontario. À ce titre, la Société est en droit d'être dédommagée pour toutes les dépenses engagées en bonne et due forme dans l'exercice de son pouvoir exprès au nom du gouvernement ontarien.

Notes accompagnant les états financiers

Société immobilière de l'Ontario
(Société de la Couronne de l'Ontario)

(en milliers de dollars)

6. Opérations entre personnes apparentées

En plus des liquidités inscrites au bilan, la Société détient plusieurs autres comptes de résultats et un compte de réserve. Les fonds dans ces comptes sont détenus en fiducie et sont administrés au nom du SCG. Ils se rapportent directement à l'exploitation des propriétés appartenant au SCG et louées par celui-ci ainsi qu'aux services offerts aux autres ministères et organismes du gouvernement de l'Ontario. Au 31 mars 2004, les soldes en caisse de l'ensemble des comptes de résultats et du compte de réserve se chiffraient à 43 140 $ (84 496 $ en 2003) et à 91 158 $ (62 700 $ en 2003) respectivement.

Les comptes débiteurs comprennent 2 589 $ (13 626 $ en 2003) provenant du SCG et d'autres ministères.

La Société dépend de la Province sur le plan économique, puisque toutes les sommes versées par la Province pour la prestation de services sont sous le contrôle du ministre / président du Conseil de gestion du gouvernement.

Les sources de revenu de la Société sont les suivantes :

a) Frais de gestion

Il s'agit des frais, établis en fonction du marché, imputés pour des services de gestion des installations et de l'actif et de gestion de projets concernant les éléments d'actif appartenant au SCG.

b) Remboursement des dépenses (au lieu des honoraires)

En attendant la mise en œuvre de la tarification intégrale, les frais généraux engagés par la Société (baux négociés par des tiers, services financiers et juridiques, services de négociation, de vérification, de relations internes, de communications et de ressources humaines) sont financés par le SCG à titre d'affectation annuelle tout comme les coûts d'administration liés à la vente et à l'achat de propriétés au nom des ministères.

c) Coûts directs récupérables

Dans les régions du Nord et de l'Est, le personnel de la Société coordonne et fournit des services directs d'exploitation et d'entretien des immeubles à l'appui du portefeuille. Les coûts connexes sont recouvrables auprès du SCG et financés à partir des loyers payés au titre de l'exploitation et de l'entretien en vertu des baux. En outre, la Société a également récupéré les frais remboursables associés à des projets spéciaux entrepris au nom du SCG.

Les frais administratifs comprennent les ressources humaines, les services d'informatique et de traitement des données et les services de consultation financière achetés au SCG. Aucun service de ce genre n'a été acheté au SCG pendant l'exercice 2004.

Seuls les employés classifiés à temps plein embauchés avant le 30 novembre 2001 et comptant plus de dix ans de service ouvrant droit à pension à la retraite ont le droit de recevoir des prestations de retraite non liées à la pension. Le coût de ces prestations étant défrayé par le SCG, il ne figure pas dans l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

7. Caisses de retraite

Les contributions obligatoires de la Société aux caisses de retraite (voir note 1c) pour l'exercice se terminant le 31 mars 2004 se chiffrent à 1 307 $ (951 $ en 2003) et sont comprises dans le volet des salaires et des avantages sociaux de l'État des résultats et des bénéfices non répartis.

8. Juste valeur des instruments financiers

Les valeurs comptables de la trésorerie, des comptes débiteurs, des comptes créditeurs et des charges à payer se chiffrent très près de leur juste valeur en raison de l'échéance à court terme de ces instruments.

Notes accompagnant les états financiers

Société immobilière de l'Ontario

(Société de la Couronne de l'Ontario)

9. Divulgation des traitements

La *Loi de 1996 sur la divulgation des traitements dans le secteur public* exige la divulgation des traitements des employés du secteur public de l'Ontario qui touchent un salaire annuel de plus de 100 000 $. Le tableau suivant fait donc état des salaires qu'ont touchés les employés concernés de la Société, pour l'année civile 2003.

Nom	Poste	Salarie	Avantages imposables
Adari, Andreea	Avocate	105 906 $	266 $
Amos, Ian	Analyste principal des affaires	107 080	263
Brown, Douglas J.	Vice-président régional (région de l'Est)	145 843	515
Budd, Robert	V-p, Vice-président régional (Ventes)	155 136	363
Carrozzi, Pasquale	Chef de projet principal	108 986	263
Contestabile, John C.	Vice-président, Examen des biens	153 615	368
Cursio, John G. P.	Chef, Serv. relatifs aux proj. et à la constr.	124 557	301
Dadd, Gregory	Premier v-p, Plan. stratégique et politique	143 902	371
Farrugia, Marylee	V-p directrice et avocate générale	244 381	15 585
Foster, Kerry	Chef de projet principal	112 999	273
Gerrard, William	DG, Environnement et patrimoine	109 921	263
Grace, Patrick	Directeur général, Projet Hydro	104 266	552
Gregory, Linda	Vice-présidente, contrôleuse	156 286	675
Hankinson, James	V-p, promotion des projets spéciaux	110 609	0
Hard, William G. T.	Vice-président, Planification financière	131 751	317
Johnson, Peter	Vice-président / Trésorier adjoint	105 734	274
Krapez, Mark	Chef de projet principal	108 986	263
Krishnamurthy, V. S.	Contrôleur	100 062	311
Labelle, Hubert	Vice-président régional (région du Nord)	153 089	368
Lambie, Tobin	V-p principal, Aff. internes et rel. publ.	184 611	15 258
Leroux, Peter	V-p directeur, Gestion des installations	249 809	17 645
Lin, Joseph	Directeur général, SIG et arpentage	102 417	254
Martin, Graham	Directeur général, Acquisitions	101 618	254
Massiah, Erwin	Vice-président régional (RGT)	158 597	382
Mazzotta, Angela	V-p, Services de soutien aux installations	155 068	608
McCreery, William	Chef de projet principal	126 512	604
Miele, Tony	Président-directeur général	368 402	31 219
Miles, John	Directeur, RH et relations avec les employés	112 110	278
Munaretto, Domenic	Analyste principal des affaires	107 080	263
Neally, Robert	Chef de projet principal	126 013	304
Noel, Richard	Chef de projet principal (chef d'équipe)	126 318	295
Oakes, G. Peter	Directeur financier et trésorier	219 913	21 714
Plamondon, Daniel	Vice-président, Gestion des projets	152 664	368
Robinson, Lori	Vice-présidente, Planification des biens	153 565	368
Salerno, Paul	Directeur général, Marketing	108 739	255
Searchfield, Bradley	Vice-président directeur, Division de la gestion immobilière et des ventes	258 140	16 245
Segreto, Anthony	Chef de projet	106 000	0
Speck, Robert	Agent administratif principal	126 519	11 667
St. Pierre, Viateur	Chef de projet principal (chef d'équipe)	123 963	291
Storozuk, James P.	V-p, Technologie de l'information	154 818	372
Van Vliet, John	Vice-président régional (région du S.-O.)	153 340	368
Walford, Robert	Vice-président, Locations	143 747	367
Watkins, Reg	Chef de projet principal	125 995	304
Wilson, Peter	Vice-président, Marketing immobilier	146 787	368
Zala, Gregory	Directeur général, Stratégie de portefeuille	101 306	256

Répertoire de la société

Conseil d'administration

Les membres du conseil d'administration de la SIO sont nommés par le gouvernement; ils apportent à l'organisme une profonde expertise issue des secteurs privé et public, quant à tous les aspects de l'immobilier. C'est leur vision de l'avenir, jointe au solide leadership de l'équipe de la haute direction de la SIO, qui a aidé la société à mettre en œuvre des partenariats réussis avec le secteur privé, par l'entremise de processus publics et officiels de demandes de propositions, et à établir le recours à des pratiques commerciales reconnues du secteur privé dans ses activités. La rémunération globale des membres du conseil d'administration, pour l'exercice financier 2003-2004, a atteint 65 700 dollars.

- W. Michael Fenn
  (Vice-président et président du conseil intérimaire)
  Du 21 juin 2003 au 20 juin 2006
- Geoff Hare
  Du 24 mars 2004 au 23 mars 2007
- Michael A. Barker
  Du 16 février 2003 au 15 février 2006
- John J. Fogolin
  Du 20 décembre 2001 au 19 décembre 2004
- Malcolm L. Heins
  Du 26 septembre 2001 au 25 septembre 2004
- Richard H. Ling
  Du 26 septembre 2001 au 25 septembre 2004
- R.G. (Ron) McNeill
  Du 4 décembre 2002 au 3 décembre 2005

Haute direction

- Tony Miele
  Président-directeur général
- Kathy Bull
  Vice-présidente principale
  Ressources humaines
- Greg Dadd
  Vice-président principal
  Planification stratégique et politiques
- MaryLee Farrugia
  Vice-présidente directrice
  Avocate générale et secrétaire générale
- Tobin Lambie
  Vice-président principal
  Relations publiques
- Erwin Massiah
  Vice-président principal
  Gestion immobilière et service à la clientèle (intérimaire)
- Peter Oakes
  Directeur financier et trésorier
- Brad Searchfield
  Vice-président directeur
  Stratégie de gestion de portefeuille et gestion des biens

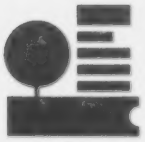
Renseignements

Renseignements généraux : 416 327-3937

Télécopieur : 416 327-1906

Numéro sans frais : 1 877 863-9672

Adresse Internet : www.orc.on.ca



Société
immobilière
de l'Ontario